

COMPTE RENDU DE LA REUNION DE CONTROLE DES COMPTES

Exercice du 01/04/2017 au 31/03/2018

La réunion a été fixée au 17 mai 2018 à 9h30 dans les bureaux du syndic à Canet Plage.

Présents : Mr GERBER, Mr SCULFORT, Mr NICOT.

Les dépenses de l'exercice 2017/2018 s'élèvent à 437 353.61 € pour un budget de 419 500.00 € soit un dépassement de 17 853.61 € représentant 4,25 %.

CHARGES GENERALES :

Après un pointage des dépenses communes générales, nous avons relevé 7 postes de charges en dépassement significatif qui s'expliquent de façon suivante :

- **Compte 01.01.250 - ENTRETIEN :**

Nous avons fait réaliser avec l'accord du conseil syndical un nettoyage et une désinfection de toutes les moquettes par la Sté SOL NET pour un montant de 2 640.00 €.

- **Compte 01.01.220 – ENTRETIEN DE LA LOGE :**

Nous avons fait remplacer un moteur de volet roulant pour 635.36 € et réparer un problème d'évacuation VMC pour 457.60 €.

- **Compte 01.01.301:**

Le solde d'eau à la charge de la copropriété après répartition de toutes les consommations des copropriétaires est de 4 340.68 €.

Ce solde inclus la consommation d'eau pour l'arrosage des espaces verts.

Le conseil syndical a demandé une vérification complète des réseaux d'arrosage et une modification des temps d'arrosage.

- **Compte 01.01.314 – ACHAT DE MATERIEL :**

Après le départ de Sandrine RENARD, la commission personnel a décidé (suite à une étude des tâches) de ne pas remplacer cette salariée.

Les tâches ont été redistribuées.

Une salariée interviendra durant les congés de Mme DEVIENNE et de M COSTE.

Elle travaillera également à temps complet durant les mois de juillet et d'aout.

Durant la période « basse saison », Mme DEVIENNE est chargée de l'entretien de tous les halls.

Pour l'aider dans sa tâche, le conseil syndical a décidé de l'achat d'une auto-laveuse pour un coût de 4 860.84 €.

- **Compte 01.01.400 – TRAVAUX D'ENTRETIEN :**

Le mur des garages le long de la rue Frédéric MISTRAL était très détérioré (éclats béton, boursofflures, fers rouillés).

Le conseil syndical a négocié avec la Sté SIPRIE pour qu'elle réalise les reprises nécessaires durant son intervention pour le ravalement du bât C.

Coût de ces travaux : 4 060.10 €

- **Compte 01.01.571 – URSSAF EMPLOYES :**

Le départ de Sandrine RENARD a donné lieu à un solde de tout compte. La copropriété a réglé les jours de congés payés et le solde du 13^{ème} mois.



Ce solde de tout compte a donné lieu à une cotisation supplémentaire par annulation des abattements « loi Fillon » d'un montant de 2 737.60 €

- Compte 01.01.800 – FRAIS DE PROCEDURE :

Les diverses procédures :

- Impayé M PONCHARAL
- Expertise sinistre M PANIER
- Assignation SMABTP pour les travaux toiture bât C
- Assignation SMABTP pour récupérer les frais suite à l'expertise judiciaire

Ont donné lieu à un dépassement du prévisionnel de 3 176.00 €.

CONCERNANT LES CHARGES BATIMENTS ET ASCENSEURS, NOUS N'AVONS RELEVÉ QUE DEUX POSTES EN DEPASSEMENT.

- Compte 067.17.400 – BATIMENT C :

Durant les travaux de ravalement, nous avons constaté que la porte d'accès à la toiture était à remplacer.

Avec l'accord du conseil syndical et des membres qui suivaient les travaux, la porte a été remplacée pour un montant de 1 449.80 €.

- BATIMENT E ET DEPENSES PISCINE :

Le solde des frais et honoraires pour l'expertise judiciaire concernant le liner de la piscine et l'étanchéité dalle bât E s'élève à 10 449.60 €.

Cette somme a été répartie conformément à la décision de l'Assemblée Générale pour moitié en charges procédure bât E et pour moitié en frais de procédure piscine soit 5 224.80 € portés sur chaque compte.

NOUS AVONS EGALEMENT POINTE L'ANNEXE 5.

Lorsque des travaux ou dépenses sont votés par l'Assemblée Générale, un marché à part est ouvert en annexe 5 puis est soldé lorsque les travaux sont réalisés et payés.

Sont conformes aux budgets votés les travaux suivants :

- Réfection de la cage d'escalier C2
- Rehausse des luminaires dans l'allée accès plage
- Remise en état du système de désenfumage bât B
- Peinture des plinthes bât B
- Peinture des portes des placards techniques bât B

Le marché ravalement façades bât C a donné lieu à un dépassement de 8 108.56 € soit 3.68 %

Ce dépassement s'explique par des travaux supplémentaires nécessaires et acceptés par les membres du conseil syndical qui suivaient le chantier :

- Réfection de la toiture des jardins d'hiver des 2 appartements du dernier étage au-dessus de l'entrée.
- Pose de chéneaux de récupération des eaux de pluie le long de cette toiture
- Pose de couvertines le long des joints de dilatation au-dessus de l'entrée ainsi que diverses petites interventions nécessaires.

Il reste 3 comptes dont le cas sera étudié par l'Assemblée Générale :

- Dépenses pour réaliser les travaux en toiture du bât C suite à l'expertise judiciaire dans le dossier M PANIER : 12 861.59 €
- Dépenses pour acheter le lot 284 qui sera revendu : 7 825.46 €
- Crédit de la vente des garages et caves.

Nous avons vendu les lots pour un montant de 84 000.00 €





Les frais d'huissier et d'honoraires pour créer les lots, modifier le règlement de copropriété et le publier au cadastre s'élèvent à 7 293.00 €.

L'Assemblée Générale décidera de l'affectation du solde de 76 707.00 €.

Le syndic précise que les modifications des tantièmes suite à l'expertise judiciaire ont été enregistrés en même temps que la création des nouveaux lots de façon à n'avoir qu'un seul modificatif au règlement de copropriété et qu'une seule fois les frais.

La réunion s'est terminée à 12h15.

Monsieur NICOT

Monsieur GERBER

Monsieur SCULFORT



Conseil Syndical de la Résidence Grand Sud

Avenue Frédéric Mistral

66140 Canet en Roussillon